

C340	NMBS - nv van publiek recht		
	BEZETTING VAN HET DOMEIN VAN DE NMBS OP HET GRONDGEBIED VAN GENT		
	RPR Brussel en ondernemingsnummer : BE 0203 430 576		
Toelating	303335001	Dossier :	B-ST.35.35/GENT-ZEEHAVEN 03890/92089
I. Bezetter	STAD GENT DIENST PATRIMONIUM BOTERMARKT 1 9000 GENT		
Vertegenwoordigd door	Martine De Regge, schepen Paul Teerlinck, stadssecretaris		Klantnummer 20039760
II. Betreft	PARKING, GROENZONE EN HONDENTOILET		

De bezetting van het hierboven beschreven goed, zoals afgebeeld op bijgaand plan, wordt door de NMBS toegelaten overeenkomstig de hierna opgesomde algemene en bijzondere voorwaarden :

III. Basisvergoeding(en)	Per jaar	Per jaar
I. PARKING, GROENZONE EN HONDENTOILET	€ 10.508,87	€ 10.508,87
IV. De jaarlijkse vergoeding is gebonden aan de index der consumptieprijsen. De aanvangsindex is deze van de maand april 2015 (basis 2004).		
V. De betalingen zullen uitgevoerd worden, ieder jaar na ontvangst van de factuur en dit gedurende de periode van 01/05/2015 tot 30/04/2024.		
VI. Geldigheidsduur van de toelating	Maximum ingaande op	9 jaar
en eindigend van rechtswege en zonder stilzwijgende verlenging op		01/05/2015
		30/04/2024
VII. Duur vooropzeg		3 maanden
VIII. Waarborg		Nihil
IX. Risicoborg		Nihil
Ingevolge bezetting met risicoactiviteit, te storten of te stellen overeenkomstig artikel 3 van de Algemene Voorwaarden		
X. Brandverzekering		Nihil
Minimum bedrag waarvoor het gebouw moet verzekerd worden, geburenverhaal niet inbegrepen		
XI. Milieuverzekering		Nihil
Minimum bedrag waarvoor het goed moet verzekerd worden tegen risico's van bodemverontreiniging		

Bewaringstermijn : 9 jaar

Technische details

Perceel (percelen) NMBS			Gebouw(en) NMBS		
Nummer	eigenaar	oppervlakte	Nummer	beschrijving	oppervlakte
305800090005	NMBS [REDACTED]	5.563,00 m ²			
	totale oppervlakte	5.563,00 m ²			

A. ALGEMENE VOORWAARDEN.

Artikel 1.

Onderhavige machtiging wordt verleend tot wederopzeggens, voor de duur vermeld in punt VI.

De NMBS heeft het recht te allen tijde een einde te stellen aan de bezetting, voor om het even welke reden, mits vooropzeg per aangetekend schrijven en inachtneming van de opzegtermijn voorzien in punt VII. In dit geval heeft de bezetter geen recht op welkdanige vergoeding behalve de terugbetaling van het gedeelte van de vergoeding dat overeenstemt met de periode die de duur van de effectieve bezetting overschrijdt.

De bezetter kan de huidige toelating opzeggen op elke jaarlijkse vervalddag, mits vooropzeg per aangetekend schrijven en mits inachtneming van de opzegtermijn voorzien in punt VII.

Stilzwijgende verlenging is uitgesloten.

Artikel 2.

Uit hoofde van de tijdelijke bezettingstoelating die hem wordt verleend, zal de bezetter, volgens de modaliteiten vastgesteld in punt V, de in punt III vastgestelde vergoeding betalen.

Voor de bezettingen van ten hoogste één jaar, is de vergoeding vooraf en in éénmaal betaalbaar voor gans de duur van de bezettingstoelating. In geen geval kan gehele of gedeeltelijke terugbetaling worden overwogen.

De partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de bezettingsvergoeding gekoppeld is aan het indexcijfer van de kleinhandelsprijzen volgens de formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding x nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

waarbij:

- de basisvergoeding(en) deze is (zijn) vermeld in rubriek III van onderhavige toelating, met uitzondering van de lasten en kosten die de toelating oplegt aan de bezetter;
- het nieuw indexcijfer dit is van de kleinhandelsprijzen van de maand die de aanpassing van de vergoeding voorafgaat;
- het aanvangsindexcijfer dit is welke vermeld is in rubriek IV van onderhavige toelating.

De aanpassing van de vergoeding gebeurt elk jaar ter gelegenheid van de eerste facturering.

Indien het indexcijfer der consumptieprijzen opgeheven wordt, zullen de partijen zich akkoord stellen betreffende de nieuwe wijze van indexeren. Bovendien behoudt de NMBS zich het recht voor de bezettingsvergoeding aan te passen in functie van de bestemming van het bezette goed, of rekening houdend met de algemene of plaatselijke economische omstandigheden.

De bezetter zal drie maanden vooraf per aangetekend schrijven van deze beslissing in kennis gesteld worden.

Wanneer de factuur niet betaald wordt binnen de gestelde termijn, is een verwijlinterest verschuldigd vanaf de vervalddag van de vergoeding, zonder voorafgaande kennisgeving, en ongeacht de eventuele inningskosten die forfaitair op € 25,00 vastgesteld worden. De verwijlinterest zal berekend worden aan het wettelijk tarief.

Artikel 3.

De bezetter stort binnen de 10 dagen na ontvangst van het betalingsverzoek, en in elk geval vóór de bezetting van het goed, het bedrag van de borgsom dat bepaald is in rubriek VIII.

Voor betaling van de waarborg zal de bezetter een debetnota ontvangen van de NMBS.

Deze borgsom brengt geen interest op en wordt aan de bezetter terugbetaald bij het einde van de bezetting, nadat vastgesteld is dat hij al zijn verplichtingen vervuld heeft.

Een bankwaarborg is toegelaten op voorwaarde dat het beherend organisme aangenomen is tot solidaire borgstelling door het Ministerie van Financiën (KB van 11.03.1926).

Artikel 4.

Wanneer het goed in kwestie uit hoofde van de bezetting bezwaard wordt met belastingen of taksen ten laste van de NMBS zal deze het bedrag ervan terugvorderen van de bezetter.

De bezetter zal eveneens, ter volledige ontlasting van de NMBS, volgende lasten dragen:

- de taksen, belastingen, en andere lasten betreffende het onderhoud, de vernieuwing, het reinigen, enz... van de voetpaden gelegen langs of doorheen het bezette goed;
- de kosten voortvloeiende uit het ruimen van de onbevaarbare waterlopen en wateringen, die langs of doorheen het perceel lopen;
- het onderhoud van de bestaande bermen, hagen en afsluitingen.

Bovendien neemt de bezetter al de verplichtingen over welke de NMBS opgelegd worden, in toepassing van de van kracht zijnde wetten en reglementen, wat betreft de verdelging van de op de bezette grond en de aangrenzende bermen voorkomende schadelijke organismen, met inbegrip van het konijn, behalve zo een jager van een naastliggende jacht dit recht opeist.

Artikel 5.

Het bezette goed wordt de bezetter ter beschikking gesteld, in de staat waarin het zich bevindt, zonder enige waarborg van inhoudsgrootte en met al de voordelige of nadelige erfdienstbaarheden welke eraan zouden verbonden zijn, en zonder verplichting voor de NMBS een toegangsweg tot het te bezetten goed aan te leggen. Het gebeurlijk aanleggen en onderhouden van zulk een toegangsweg valt uitsluitend ten laste van de bezetter die de onderrichtingen die hem door de NMBS gegeven worden, moet naleven.

De bezetter die zijn installaties op ons domein wenst aan te sluiten op het openbaar waterbedelingsnet, gas- en elektriciteitsdistributie of andere openbare nutsvoorzieningen zal zelf, op zijn risico en ter volledige ontlasting van de NMBS, alle nodige formaliteiten vervullen. Het plaatsen van leidingen in of boven spoorweg-domein is onderworpen aan een voorafgaandelijke toelating van de NMBS.

Artikel 6.

Behalve wanneer een opzettelijke fout ten laste van de NMBS kan gelegd worden, draagt alleen de bezetter tot volledige ontlasting van de NMBS die hij tegen alle eventueel verhaal vrijwaart, alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevolge elke andere oorzaak, zelfs toevallige, die naar aanleiding van de bezetting, alle gebouwen en instellingen inbegrepen, mochten overkomen aan:

- de NMBS;
- de bezetter zelf;
- zijn ondergeschikten;
- derden, waaronder begrepen de bedienden van de NMBS

Artikel 7.

De bezetter mag het genot van de toelating niet afstaan hetzij geheel of gedeeltelijk, zonder de schriftelijke machtiging van de NMBS.

Artikel 8.

De bezetter mag, zonder verdere formaliteit, op het bezette terrein een bord plaatsen, met geen andere aanduidingen dan zijn naam en de aard van zijn bedrijf. Elk ander opschrift van zuiver publicitaire aard is verboden, tenzij de bezetter vooraf overeenkomt met de NV "Publifer", vergunningshoudster van de publiciteit op het spoorwegdomein.

De NMBS alleen is bevoegd om te oordelen of het bord al dan niet als publiciteit kan beschouwd worden.

Artikel 9.

De bezetter erkent dat het bezette goed deel uitmaakt van het openbaar domein hetgeen de toepassing uitsluit van de wettelijke beschikkingen inzake huurovereenkomsten, landbouw pacht en handelshuur.

Artikel 10.

De bezetter verbindt zich op zijn roerende en onroerende goederen, al de bepalingen en voorwaarden van de ontvangen toelating getrouw na te leven.

In geval van overtreding van bedoelde bepalingen en voorwaarden, heeft de NMBS het recht de toelating te verbreken, zonder dat de bezetter daardoor aanspraak kan maken op enige schadeloosstelling wegens contractbreuk, of om het even welke andere reden.

Bovendien verbindt de bezetter zich gevolgd te geven aan elk bevel of onderrichting die hem door de bedienden der NMBS worden gegeven in het belang van de spoorwegexploitatie of van de openbare veiligheid.

Artikel 11.

Bij de ondertekening en bij de beëindiging van het contract wordt tegensprekelijk een plaatsbeschrijving opgesteld.

Artikel 12.

Behoudens voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de NMBS is het de bezetter verboden om het even welke constructie, zelfs een uiteenneembare, op te richten, of een activiteit uit te oefenen die gevaarlijk, ongezond of hinderlijk geacht wordt of waarvoor een bijzondere toelating vereist is uit hoofde van de bestaande of uit te vaardigen wetten en reglementen.

Indien de NMBS een dergelijke toelating verleent, ontslaat dit de bezetter geenszins van de verplichting bij de bevoegde overheden alle andere vergunningen in te winnen die door de wetten en reglementen terzake voorgeschreven zijn.

Deze vergunningen moeten aan de NMBS voorgelegd worden vooraleer met de oprichting der installaties, of met de uitbating van de werf begonnen wordt.

De toegelaten installaties moeten te allen tijde in goede staat onderhouden worden, en een net uitzicht vertonen.

De NMBS behoudt zich het recht voor te allen tijde en zonder enige vergoeding harentwege:

- elke installatie te doen verwijderen, die zonder haar toelating werd opgericht;

- elke aan-gang zijnde bezetting in te trekken wegens het achterlaten en/of verbranden van autowrakken, puin en overblijfselen van welke aard ook, ongeacht de schadevergoeding die zij kan vragen.

Artikel 13.

Ingeval de bezetting zich situeert binnen een station is de toegang tot het bezette goed onderworpen aan de lokale richtlijnen gegeven door de stationsverantwoordelijke.

Artikel 14.

Bij het einde van de bezettingstermijn of in geval van intrekking van de toelating of opzegging van de toelating, voor om 't even welke reden, moet de bezetter het goed terug ter beschikking stellen van de NMBS in geëffende staat vrij van constructies, puin en overblijfselen van welke aard ook. Zo hij in gebreke blijft, kan de NMBS ambtshalve de nodige werken uitvoeren, op kosten, risico en gevaar van de bezetter.

Artikel 15.

Het is verboden goederen te stapelen en gelijk welke constructies of andere hindernissen op te richten of te behouden zelfs voorlopig, op minder dan 1,60 m van de dichtstbijzijnde spoorstaven.

Artikel 16.

De kosten waaraan de toelating onderworpen is, of onderworpen kan worden, vallen ten laste van de bezetter.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET BEZETTEN VAN GEBOUWEN VAN DE NMBS.

Artikel 17.

De bezetter mag zonder schriftelijke toelating van de NMBS, tijdens de duur van het contract, geen enkele verandering noch nieuwe schikking aan de lokalen van het bezette gebouw aanbrengen.

Indien in strijd met deze clausule veranderingen of verbeteringen aangebracht zijn, dan heeft de NMBS het recht ze te behouden zonder vergoeding van de tegenwaarde of de plaatsen in hun vroegere toestand te doen herstellen op kosten van de bezetter, ongeacht haar recht op schadeloosstelling.

Artikel 18.

Buiten het zogenaamde "huuronderhoud" moet de bezetter alle grote herstellingen uitvoeren die nodig zijn om het binnendringen van hemelwater te voorkomen, alsmede om de waterdichtheid en de goede werking te verzekeren van de dakgoten en de afvoerleidingen van regen- en afvalwater. Dit geldt ook voor de slabben rond schoorstenen, daklichten tegen aanpalende gebouwen, enz.

Het vervangen van ruiten en/of van beschadigde lichtdoorlatende elementen valt in ieder geval ten laste van de bezetter.

Artikel 19.

Zo aan één der verplichtingen waarvan sprake in artikel 18 niet voldaan wordt binnen de termijn die per aangetekend schrijven aan de bezetter opgelegd wordt, dan behoudt de NMBS zich het recht voor de herstellingen te laten uitvoeren op kosten van de bezetter, met inbegrip van de algemene onkosten die toepasselijk zijn op werken die aan derden worden gefactureerd.

Artikel 20.

De bezetter moet, op zijn kosten en voor gans de duur van de overeenkomst het bedoeld gebouw tegen brandgevaar verzekeren. De verzekering moet afgesloten worden met een verzekeringsmaatschappij die bij het Comité der Belgische Verzekeraars aangesloten is, voor het bedrag dat de NMBS bepaalt, het burendaar niet inbegrepen.

De verzekeringspolis moet volgende clausules omvatten:

- a) Indien de verzekeringsmaatschappij de polis opzegt, wordt deze opzeg pas van kracht t.o.v. de NMBS op de vijftiende dag na de betekening ervan per aangetekende brief gericht aan de NMBS;
- b) In geval van ramp, verzaakt de verzekeringsmaatschappij voor de huurrisico's, en dit zonder enige beperking, aan de regel der evenredigheid.
- c) De verzekeringspolis kan te allen tijde opgezegd worden mits 15 dagen vooropzeg, ingeval de verzekeringsmaatschappij of de polis niet zouden erkend worden door de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen.
- d) De verzekeringsmaatschappij verzaakt aan alle vorderingen die zij wettelijk zou mogen uitoefenen t.o.v. de NMBS.

C. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Artikel 21.

De NMBS verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige bezetting bij haar weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

Artikel 22.

Het aangaan en beëindigen van onderhavige bezettingsovereenkomst is een "overdracht van gronden" in de zin van artikel 2,18° c) van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Onderhavige hernieuwing evenwel niet.

Artikel 23.

De NMBS verklaart op 19/09/2006 aan de bezetter de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 26/07/2006 te hebben medegedeeld.

Deze bodemattesten met nummers R-1283240/1 en R-1283240/2 bepalen :

nr. R-1283240/1 – A-376757 met bijhorend kadastraal plan en met de volgende inhoud : Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM en nr. R-1283240/2 – A-377535 met bijhorend kadastraal plan en met de volgende inhoud : Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Er moet niet tot bodemsanering worden overgegaan.

Artikel 24.

De NMBS verklaart met betrekking tot het bezette goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de bezetter of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de NMBS te goeder trouw afgelegd werd, neemt de bezetter de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de NMBS hiervoor niet tot vrijwaring zal zijn gehouden.

Artikel 25.

Bij het einde van de bezettingsovereenkomst zal de bezetter de bepalingen van het Bodemdecreet vervat in artikel 101 (overdracht van grond) en volgende naleven.

Artikel 26.

Indien de bezetter op het bezette goed een inrichting vestigt of een activiteit uitoefent die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, moet de bezetter dit onmiddellijk mede delen aan de NMBS bij aangetekend schrijven met kopie van de verkregen vergunningen en toelatingen, en zal hij alle kosten en lasten dragen die genoemd Decreet voorziet in verband met bodemonderzoeken, bodemsanering en andere toepasselijke maatregelen.

Hij zal instaan voor alle schade door zijn inrichting of activiteit berokkend aan de eigendom en aan derden.

Bij het einde van de bezetting zal de bezetter de bepalingen van het Bodemdecreet vervat in artikel 102 (overdracht van risico-grond) en volgende naleven. Hij zal vervolgens instaan voor alle eventuele kosten van sanering en andere maatregelen die de overheid zal opleggen.

Binnen de acht dagen na de datum van voormeld aangetekend schrijven waarbij de bezetter meldt dat hij een inrichting heeft gevestigd of een activiteit uitoefent die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 2, 14° van voormeld Decreet van 27 oktober 2006, zal de bezetter een bijkomende waarborg storten aan de NMBS van € 3.000,00/ha met een minimum van € 2.000,00, teneinde de betaling van alle voormelde kosten te waarborgen. NMBS zal, na de bezetter naar behoren te hebben ingelicht, mogen beschikken over deze extra waarborgsom tot betaling van voormelde kosten in geval van overdracht van het bezette goed of beëindiging van onderhavige bezetting. Deze waarborg dient gestort te worden onder referentie "Waarborg risicoactiviteit Localiteit Gent Bezettingsovereenkomst nr. 03890/92089" op de in artikel 3 van de Algemene Voorwaarden vermelde rekening. Dit bedrag zal op het einde van de bezetting intrestloos worden teruggegeven aan de bezetter, voor zover vaststaat dat hij zijn verplichtingen in verband met het Bodemdecreet is nagekomen.

Artikel 27.

De overeengekomen bezettingsvergoeding blijft na het beëindigen van onderhavige bezettingsovereenkomst door de bezetter verschuldigd tot op de datum dat de bezetter alle bepalingen van artikel 101 (aflevering bodemattest) of in voorkomend geval 102 (datum van het eindevaluatieverslag) van het Bodemdecreet heeft nageleefd.

Artikel 28.

Uit het voorgaande volgt dat de bezetter gehouden is tot de naleving van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, Materialendecreet van 23 december 2011, het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en bodembescherming en al de uitvoeringsbesluiten en wijzigingen die van toepassing zijn op voormelde decreten en reglementen.

Artikel 29.

Mits naleving van de bepalingen van artikel 12 van de Algemene Voorwaarden is het de bezetter toegelaten het op bijgaand planafdruk in rood omlijnd perceel NMBS-grond verder te bezetten als parkeerruimte (2.330 m²) en de rest als groenzone en hondentoilet (3.233 m²).

Het hondentoilet dient regelmatig gereinigd te worden en minimum 1 maal per week ontsmet. De bezetter moet er ook voor zorgen dat de onmiddellijke omgeving van het hondentoilet steeds rein wordt gehouden.

Artikel 30.

De bezetter verbindt er zich toe de aangelegde parking, groenzone en hondentoilet, kant sporen, af te sluiten met een mandichte afsluiting van minimum 1,20 m hoogte.

Artikel 31.

Wegens de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse leidingen is het verboden de grond dieper dan 30 cm te bewerken, tenzij met voorafgaande schriftelijke toelating van de NMBS.

Artikel 32.

Ingeval grondverzet plaatsvindt op het terrein (verplaatsen van bodem, aanvoer van bodem of bouw-stoffen) moet de NMBS geïnformeerd worden en moet het bewijs geleverd worden dat de in het Vlarebo bepaalde regels met betrekking tot het grondverzet en de in het Vlarebo bepaalde regels met betrekking tot de aanwending van secundaire bouwstoffen, gerespecteerd worden.

Opgemaakt in dubbel te Gent op(datum ondertekening namens NMBS)

DE BEZETTER

NAMENS DE NMBS

**Martine De Regge
schepen**

**Marleen Verdonck
general manager**

**Paul Teerlinck
stadssecretaris**

**Vincent Bourlard
algemeen directeur**